

QS 3, Rua 420, Lote 02 Bairro Águas Claras - Taguatinga/DF

Decisão nº 04/2024 – CPCOE em 03/07/24

Decisão n.º 4/2024 - SEDUH/GAB/ASCOL/CPCOE

Brasília-DF, 03 de julho de 2024.

COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL - CPCOE

A Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal no uso das atribuições que lhe confere a Lei Distrital nº 6.138, de 26 de abril de 2018, regulamentada pelo Decreto nº 43.056, de 03 de março de 2022, e ainda conforme disposto no Decreto nº 39.393, de 19 de outubro de 2018 que aprova o Regimento Interno e dá outras providências, em sua 75ª Reunião Ordinária, realizada no Auditório do 18º andar, na sede da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, localizada no Setor Comercial Norte, Quadra 01, Bloco A – Edifício Number One, Asa Norte, Brasília – DF, no dia 03 de julho de 2024, DECIDE:

Assunto: Apreciação do Parecer nº 18/2019 (144099247) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 102, III, do Decreto nº 43.056/2022, do processo SEI 00390-00007707/2019-09, que decorre sobre possíveis irregularidades no licenciamento referente ao endereço QS 3 RUA 420 LOTE 02 BAIRRO ÁGUAS CLARAS - TAGUATINGA/DF, apontadas pela Administração Regional de Taguatinga.

Deliberar que os atos administrativos apontados no Parecer nº 18/2019 (144099247) permanecem válidos, desde que, **no prazo máximo de 90 dias**, os proprietários dos lotes n.º 2A e 2B, ambos da Rua 420, QS 03, Bairro Águas Claras, Taguatinga/DF, apresentem, **separadamente, o atestado de viabilidade legal de projeto arquitetônico visando a regularização das edificações existentes**, sem prejuízo do retorno do processo à CPCOE posteriormente, caso não haja prosseguimento da regularização.

MÁRCIA LIMA BARBOSA, Titular – Seduh; **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA**, Titular – Seduh; **MARIA GABRIELA JAMAL PRATA VASCONCELOS DA SILVA**, Titular - Seduh; **MARCO ÂNTONIO TELES FERREIRA DE MENDES**, Titular - SEEC; **CLEBER SOARES DE MOURA**, Titular- CBMDF; **NATÁLIA OLIVEIRA DE FREITAS**, Titular - Terracap; **LEONARDO PINTO DE OLIVEIRA**, Titular-DF LEGAL; **CLÁUDIO DE SÁ FERREIRA**, Titular DF LEGAL; **RONILDO DIVINO DE MENEZES**, Suplente -Crea ; **JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS**, Titular – CAU/DF; **ROGÉRIO MARKIEWICZ**, Titular - Ademi/DF; **JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY**, Titular - Sinduscon; **HELOISA MELO MOURA**, Titular - IAB/DF.

MARIANA ALVES DE PAULA

Subsecretária da Central de Aprovação de Projetos

Comunicado aos interessados em 08/07/24

Comunicado - SEDUH/CAP/COVIR

COMUNICADO

A Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal no uso das atribuições que lhe confere o Decreto nº 39.272, de 02 de agosto de 2018 que Regulamenta a Lei Distrital nº 6.138, de 26 de abril de 2018, bem como o disposto no Decreto nº 39.393, de 19 de outubro de 2018 que aprova o Regimento Interno e da outras providências, e em cumprimento ao disposto no art. 2º do Decreto n.º 41.841, de 26 de fevereiro de 2021, em sua **75ª Reunião Ordinária, realizada em 03 de julho de 2024**, DECIDE:

- Assunto:** Apreciação do Parecer nº 18/2019 (144099247) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 102, III, do Decreto nº 43.056/2022, do processo SEI 00390-00007707/2019-09, que decorre sobre possíveis irregularidades no licenciamento referente ao endereço QS 3 RUA 420 LOTE 02 BAIRRO ÁGUAS CLARAS - TAGUATINGA/DF, apontadas pela Administração Regional de Taguatinga.
- Deliberar** que os atos administrativos apontados no Parecer nº 18/2019 (144099247) permanecem válidos, desde que, **no prazo máximo de 90 dias**, os proprietários dos lotes n.º 2A e 2B, ambos da Rua 420, QS 03, Bairro Águas Claras, Taguatinga/DF, apresentem, **separadamente**, o Atestado de Viabilidade Legal de projeto arquitetônico visando a regularização das edificações existentes, sem prejuízo do retorno do processo à CPCOE posteriormente, caso não haja prosseguimento da regularização.



Documento assinado eletronicamente por **SUZANA NOGUEIRA BIANCHINI** - Matr.0268372-5, **Presidente da Comissão**, em 08/07/2024, às 12:42, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **145422446** código CRC= **DE665CFB**.

Prazo para apresentar o Atestado de Viabilidade Legal - 08/10/24

QS 3, Rua 420, Lote 02 Bairro Águas Claras - Taguatinga/DF

Pedido de Prorrogação em 04/10/24

ILUSTRÍSSIMA SENHORA PRESIDENTE DA COMISSÃO DE VERIFICAÇÃO
DE IRREGULARIDADES DA SEDUH

Ref.: Proc. n. 00390-00007707/2019-09

CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA,
devidamente qualificado, vem, respeitosamente, por seus representantes, em
atenção ao Comunicado de 08.07.2024, que noticiou a decisão proferida pela
Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do
Distrito Federal - CPCOE quando analisado o processo em epígrafe na reunião
realizada sua 75ª Reunião Ordinária, expor e requerer o seguinte.

É de conhecimento dessa Comissão que a problemática que
envolve a regularização do empreendimento em comento é de elevada
complexidade, razão pela qual o impulsionamento processual apenas poderia ser
promovido por profissionais com relativa especialização no tema e com a
expertise necessária à correta apresentação dos artefatos relativos ao
licenciamento de obras.

Aliado a isso, os volumosos cadernos processuais destes
autos e dos autos n. 0132.001703/1988 demandaram razoável tempo para que os
profissionais contatados analisassem a problemática e formulassem suas
propostas de honorários para o desenlace das irregularidades já apontadas no
Parecer 18/2019-COVIR.

Tudo isso implicou, por óbvio, delicada pesquisa de
mercado para a contratação de profissionais aptos à elaboração do projeto
arquitetônico e seus consectários, sendo certo que a contratação de novos

profissionais exigiu a renegociação dos termos contratuais com os demais
colaboradores antes contratados.

Dito isso, realizadas as contratações necessárias, o ora
requerente se encontrará apto a apresentar à Central de Aprovação de Projetos,
em um prazo de 30 (trinta) dias, o requerimento de viabilidade legal, na forma
exigida pela CPCOE.

Requer, portanto, **a DILAÇÃO do prazo, por 30 (trinta) dias,**
para a apresentação do requerimento de viabilidade legal e seus anexos.

Sendo certo que o prazo de 90 dias foi determinado em
deliberação da própria CPCOE, requer seja o presente petítório submetido ao
exame daquele Colegiado em sua próxima reunião, ordinária ou extraordinária.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 4 de outubro de 2024.

WANDER TEIXEIRA
JUNIOR:99528339
115

Assinado de forma digital
por WANDER TEIXEIRA
JUNIOR:99528339115
Dados: 2024.10.04 23:03:30
-03'00'

PROCESSO 00390-00003702/2024-66

QS 3, Rua 420, Lote 02 Bairro Águas Claras - Taguatinga/DF

Protocolo do pedido de Viabilidade Legal em 23/10/24

Requerimento

DADOS GERAIS (Campo obrigatório para todas as modalidades de pedido)

Nome do proprietário: **CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA**

CPF/CNPJ: 45.543.915/0001-81

Telefone: 61-98156-9928

E-mail: adm@gfarquitetura.com.br

Endereço da obra: QUADRA QS 3 RUA 420 LOTE 02 - BAIRRO AGUAS CLARAS - TAGUATINGA/DF

CEP: 71.953-100

Nº do processo: 00390-00007707/2019-09

Nº interno:

CIU/CIPU: 0015116A0003

Não há processos existente

DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: JOSÉ RENATO DE OLIVEIRA GOMES

Telefone: 61-98156-9928

Registro profissional: CAU CREA

Número de registro: A141968-4

E-mail: adm@gfarquitetura.com.br

Venho por meio deste requerer:

ATENDIMENTO AO CIDADÃO (Pedidos que não implicam em movimentação de Processo)

Vistas ao processo físico

Cópia do processo físico (indicar as folhas no campo 4.6)

Acesso externo ao SEI

E-mail: joserenato@gfarquitetura.com.br

DADOS GERAIS DESTA SOLICITAÇÃO (Obrigatório para Pedido Inicial ou Cumprimento de Exigências)

ETAPA DE TRAMITAÇÃO

- Pedido Inicial
 Cumprimento de Exigência
 Recurso
 Retificação de documento

TIPO DE SOLICITAÇÃO

- Obra inicial
 Obra de modificação (sem alteração de área)
 Obra de modificação (com alteração de área)

ÁREAS

Área do acréscimo:
Área total da edificação: 15.515,17 m²

Tipo do Imóvel: Urbano Rural

Obs: Toda documentação apresentada juntamente com este requerimento deverá ser entregue em formato digital, extensões em .PDF e .DWG, conforme Portaria nº 020/2021.

USO CNAE (obrigatório)

- Residencial Unifamiliar Comercial Misto Institucional Industrial Prestação de Serviço Rural
 Multifamiliar

DADOS COMPLEMENTARES DESTA SOLICITAÇÃO (Obrigatório)

- OOIR: Sim Não
ONALT: Sim Não
ÁREA PÚBLICA: Sim Não
REMEMBRAMENTO: Sim Não
ARIS: Sim Não
ARINE: Sim Não
BEM TOMBADO: Sim Não

ESTA EDIFICAÇÃO DEVE SER ANALISADA CONFORME RITO:

- Regularização edilícia - Lei nº 6.138/2018: Núcleos urbanos informais - Decreto 44.860/2023 e Portaria 83/2023 Programas habitacionais de interesse social - Lei nº 6.138/2018, Art. 27, Inc. II
 Art. 151 Art. 152 Art. 153 Obra de modificação no Pilotis

1 - HABILITAÇÃO DE PROJETO (Apenas uma etapa de análise pode ser solicitada por vez para habilitação de projeto de arquitetura)

- 1.1 - VIABILIDADE LEGAL Análise de Viabilidade Legal
1.2 - ESTUDO PRÉVIO Análise de Estudo Prévio
1.3 - ANÁLISE COMPLEMENTAR Análise Complementar
1.4 - ANÁLISE CONCOMITANTE Análise concomitante

Análise Concomitante trata da solicitação de Viabilidade Legal, Estudo Prévio e Análise Complementar analisadas concomitantemente - Obs: Apenas para obras com área total de até 2.000,00 m², exceto bem tombado e área rural.

Memorial Descritivo

Declaro ciência quanto às informações gerais de preenchimento do Memorial Descritivo, sob pena de indeferimento do pedido *

* Assinale a declaração de ciência quanto às instruções gerais para prosseguimento da verificação do pleito.

MEMORIAL DESCRITIVO PARA HABILITAÇÃO DE PROJETO

1. IDENTIFICAÇÃO DA ETAPA

1.1 Viabilidade Legal * 1.2 Habilitação em Análise Concomitante ** 1.3 Memorial Descritivo Retificador ***

* Objetiva verificar a possibilidade de habilitação do projeto arquitetônico segundo características gerais.
** Aplicável para obras com até 2.000 metros quadrados de área de construção, excetuado para imóveis tombados, imóveis em área rural e habitações unifamiliares. Contempla verificação simultânea das etapas de Viabilidade Legal, Estudo Prévio e Análise Complementar, quando aplicável.
*** Aplicável quando antes do início da etapa de estudo prévio, podendo ser solicitada uma única vez. A retificação do memorial implica nova análise integral dos parâmetros indicados.

2. INFORMAÇÕES GERAIS

2.1 Endereço * QUADRA QS 03- RUA 420- LOTE 2A - AGUAS CLARAS/DF
2.2 Proprietário CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA
2.3 CPF / CNPJ 45.543.915/0001-81 2.4 Código de Identificação Único - CIU ** 0015116A0003
2.5 Autoria do Memorial José Renato de Oliveira Gomes 2.5.1 Conselho de Classe CAU nº A141968-4 CREA nº -
2.6 Uso *** COMERCIAL 2.7 Atividade 47-G (Comércio Varejista)

* Preencher na ordem: SETOR, QUADRA, CONJUNTO / BLOCO / LOTE, CIDADE - DF.

** Código alfanumérico para cada lote / projeção registrado (a) no DF. Localizado na seleção "camada", "projeto urbanístico" e "lotes registrados", no site eletrônico www.geoportal.segth.df.gov.br.

*** Conforme Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal - CNAE - Decreto nº 37.966/2017, de 20/01/2017.

3. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO E HISTÓRICO

3.1 Obra Inicial 3.2 Substituição de Projeto * 3.3 Área de construção estimada do projeto (m²) 15.515,77

* Aplicável quando a obra não possui certificação de conclusão.

3.4 Modificação sem alteração de área ** 3.5 Modificação com acréscimo ** 3.6 Modificação com decréscimo **

3.7 Área de construção estimada contemplada na modificação proposta (m²) ** -

** O autor do projeto de arquitetura deverá consultar previamente o histórico de regularização e licenciamento do empreendimento para proceder ao pleito de modificação.

3.8 Imóvel na condição de Bem Tombado *** 3.8.1 NÃO 3.8.2 SIM

*** O autor do projeto deve indicar na etapa de viabilidade legal a condição de bem tombado.

4. DADOS DO LOTE / PROJEÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS

4.1 Área do lote / projeção (m²) 40.000,00 4.2 URB / PR do lote / projeção * URB 161/2020
4.3 Norma de Uso e Ocupação que rege o lote / projeção MDE 161/2020; LC 948/2019 alterada pela 1007-2022 (LUOS) 4.4 Categoria / Classificação do Lote ** CSII 3

* Planta contendo os limites registrados e entorno imediato, em conformidade ao projeto urbanístico específico.

** Conforme categorização em instrumento urbanístico específico de uso e ocupação do solo. Quando não categorizado no instrumento urbanístico, indicar o USO permitido.

4.5 NÃO se alteram as dimensões do lote original 4.6 Remembramento / Englobamento * 4.7 Desdobro **

* Agrupamento ou remembramento de lotes ou projeções contíguas para a constituição de um único lote ou projeção. Para estes casos, os dados apresentados neste Memorial Descritivo devem corresponder ao lote ou projeção resultante, segundo a legislação específica.

** Subdivisão de lote oriundo de parcelamento matriculado no Cartório de Registro de Imóveis, que não implique abertura de novas vias.

4.8 O projeto de arquitetura NÃO prevê uso de área pública 4.9 O projeto de arquitetura prevê o uso de área pública 4.10 Previsão legal * -

4.11 Discriminar o uso pleiteado ** N/A